



Succession immobilière et protections à prévoir

Par **yoyo**, le **13/11/2010** à **10:37**

Bonjour,

Mon père (93 ans) est en maison de retraite et est propriétaire d'une maison sur un terrain de 1600m². Je suis fille unique, mariée sur le régime de la communauté avec 2 enfants mineurs. Le problème qui se pose c'est qu'il a une petite retraite et que dans quelques mois ses économies ne suffiront plus à payer la maison de retraite. Je serai donc contrainte à payer. La maison de mon père est mise en vente mais si d'ici là elle n'a pas été vendue nous envisageons avec mon mari et mes enfants d'y vivre puisque nous sommes toujours locataires. Le terrain n'est pas divisible à ce jour pour en mettre une partie à la vente (transformation du POS en PLU en cours ...) et ayant 2 petits salaires, il nous est impossible d'entretenir correctement toute la propriété. Je souhaiterais savoir :

- 1) les démarches à suivre afin que mon conjoint soit protégé dans l'hypothèse où nous habiterions la maison et que nous engagions des frais de rénovation
- 2) le paiement des impôts qui seraient à notre charge
- 3) les donations possibles à mon encontre qui me permettraient de gérer au mieux cette situation pour éviter l'endettement, particulièrement lorsque mon père ne sera plus là
- 4) la légalité en terme de division de la parcelle sachant qu'il reste 200m² de shon constructible autorisé.

Je vous remercie d'avance pour vos conseils.

Par **mimi493**, le **13/11/2010** à **14:01**

Votre père est dans quel état mental ?

Vous n'avez pas le droit d'habiter sa maison sans son autorisation. S'il n'est plus en état de la donner, vous devez le mettre sous tutelle et le juge peut ordonner la vente de la maison sans vous permettre d'y habiter gratuitement, ou vous imposer de payer un loyer. Avant d'aller plus loin, il faut connaître la réponse à la question ci-dessus.

L'autre question qui se pose est celle de ce que vous voulez : les enfants ne sont tenus qu'à contribuer qu'en fonction de leurs moyens donc pas l'intégralité de ce que coûte la maison de retraite. Ça peut vouloir dire un changement de maison, pour une moins chère (moins bien peut-être). Là ça dépend des gens, certains veulent simplement payer le moins possible, d'autres veulent faire le max pour que le père reste dans cette maison précise (et toutes les déclinaisons entre les deux).

Avez-vous fait toutes les démarches pour les aides possibles pour votre père ?

Par **yoyo**, le 13/11/2010 à 17:58

Après une grosse chute en juin chez lui, mon père a été orienté par son médecin vers les urgences de l'hôpital. Quelques jours plus tard, le gériatre qui l'a vu m'a fortement conseillé de faire les démarches par le biais de l'assistante sociale de l'hôpital pour qu'il soit pris en charge dans une maison de retraite, car en le laissant seul chez lui, je le mettais en danger. Je garde de bon rapport avec lui, je lui est parlé du problème par rapport à sa maison, il comprend bien, et moi ce que je voudrais c'est faire les choses correctement au niveau réglementaire et c'est vrai que j'aurais voulu éviter la mise sous tutelle dans la mesure où mon père est capable de signer une vente chez le notaire ou de régler une éventuelle succession, mais les circonstances font que je ne veux pas me mettre hors la loi non plus.

Autrement, en ce qui concerne la maison de retraite, elle est publique et l'assistante sociale m'a dit que puisqu'il était propriétaire, il ne pourrait pas bénéficier d'une aide de l'état en plus de l'APA que je lui ai fait percevoir. Donc, je n'envisageais pas au début de garder la propriété (difficile pour moi à entretenir le terrain trop grand), mais c'est la maison de père, j'y tiens quand même, je ne veux pas qu'elle soit bradée non plus!

Alors, que devrait faire dans un premier temps mon père pour que j'obtienne son autorisation légale afin que j'ai le droit d'habiter sa maison et dans un deuxième temps pour que mon conjoint et moi-même soyons protégés par la suite ?

Merci pour votre réponse et à bientôt.

Par **mimi493**, le 13/11/2010 à 20:53

Alors là attention. Une partie des aides de l'Etat et du CG sont récupérables sur la succession. Donc si vous habitez la maison gratuitement alors que votre père n'y habite pas, ça sera considéré comme une donation (montant du loyer), qui pourrait être réintégrée dans la succession pour calculer la masse successorale. L'Etat prend alors, à concurrence de la dépense faite, toute somme dépassant 43 000 euros. Vous risquez alors non seulement de

perdre votre logement mais de devoir de l'argent. ça dépend comme le créancier s'occupera ou non de la succession.

Comme votre père est dans le public, s'il n'y a pas assez d'argent, le CG déterminera une pension alimentaire à verser à votre père en fonction de vos moyens (si vous la trouvez trop élevée, vous pourrez la contester devant le JAF)

Si votre père a toutes ses capacités, aucune raison de le mettre sous tutelle.

La question est : que voulez-vous faire (sans prendre en compte les considérations financières) ? que préféreriez-vous ?

Par **yoyo**, le 14/11/2010 à 09:39

Il est évident que si je pouvais garder la maison de mon père c'est ce que je ferai je devrais alors faire un crédit conséquent pour arranger correctement le terrain et la maison, mais à ce moment là je suis obligée de prendre en compte les considérations financières ; d'abord parce qu'elle lui appartient et qu'il n'avait pas prévu sa succession, en fait c'était "logique" pour lui que je sois l'héritière en tant que fille unique, ensuite même si maintenant nous allions chez un notaire la situation reste ambiguë du fait qu'il soit en maison de retraite et que tout ça a un coût et enfin si tout n'est pas réglé légalement pour que je sois protégée ainsi que mon conjoint et mes enfants, je ne pourrais pas avoir l'esprit tranquille !

Je prends conscience que pour que je n'ai pas de problème par la suite, mon père doit impérativement vendre la maison à n'importe quel prix et je pense que le mieux c'est de passer par agence pour que tout soit fait dans les règles. Alors il aura de quoi payer la maison de retraite pour quelques années encore et je ne risquerai pas d'avoir des dettes sur le dos !

Par contre si la maison n'est pas encore vendue lorsqu'il n'y aura plus d'économie est-ce que je peux faire une demande de pension alimentaire au CG et qui va calculer ce que je dois payer mensuellement pour la maison de retraite en fonction de mes revenus ? Es-ce-que lorsqu'elle sera vendue je pourrai récupérer ce que j'aurai déjà payé ?

Merci encore pour m'avoir tenu informé de ce que je risquais et à bientôt.

Par **mimi493**, le 14/11/2010 à 11:43

Vous n'êtes pas obligée de passer par une agence, ça va vous faire perdre de l'argent.

Ce n'est pas à vous de demander au CG de fixer une pension alimentaire, le CG le fera quand ils devront payer une partie ou la totalité de la maison de retraite.

Une pension alimentaire n'est pas un passif de la succession

Maintenant, puisque votre désir est de garder la maison et qu'aujourd'hui, votre père n'est pas encore à la charge du CG, allez voir un notaire pour avoir des conseils, notamment une donation-partage (insistez sur le partage ça évite une revalorisation au moment du décès, et

c'est possible avec un seul enfant). Sans loyer, vous aurez alors les moyens de payer une pension alimentaire, le cas échéant

Par **yoyo**, le **14/11/2010** à **18:22**

Mais là maintenant, je suis un peu embrouillée, si devant notaire mon père me fait une donation-partage, mon père reste le propriétaire mais je peux donc habiter gratuitement la maison alors que celui-ci n'y habite pas sans que ce soit considéré par la suite comme une donation (montant du loyer) et calculé à son décès sur la masse successorale ?

Et ensuite dans l'hypothèse où la donation-partage se fasse, si il y a possibilité par la suite de vendre une partie du terrain, c'est mon père qui doit le vendre ou ça peut être envisagé chez le notaire avant ?

Vous me parlez d'une pension alimentaire puisque je n'aurais pas de loyer, mais qui va me fixer le montant et sur quelle base, il n'y aurait donc aucune aide supplémentaire allouée à mon père donc ?

Bonne soirée.

Par **mimi493**, le **14/11/2010** à **18:27**

Non, après la donation-partage, vous êtes propriétaire de la maison.

La pension alimentaire, s'il y en a une un jour, sera calculée selon les besoins du parent et vos moyens (comme pour un enfant). Le CG la demandera, vous pourrez en contester le montant devant le JAF.

Par **soleil**, le **01/11/2012** à **11:48**

bonjour j ai mon père qui a une maison dans un village et qui habite toujours mais moi j ai des problèmes de finance et il possible de vendre la maison meme si mon pere habite dans la maison et le acheteur prendra la maison apret le deces de mon pere mais longue vie a lui quand meme